



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-05-23,
Diarienummer: 0349/14
Aktbeteckning: 2-5374

Robin Sjöström
Telefon: 031-368 17 51
E-post: robin.sjostrom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Munspelsgatan, inom stadsdelen Rud i Göteborg, del av Bostad 2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 30 augusti 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 16 november – 7 december 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under granskningstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak frågor kring dagvattenhantering, avfallshantering, påverkan på kulturmiljö, markmiljö, buller, störningar från bensinstation, möjlighet till närrekreation, riksintresse för kommunikation, människors hälsa och säkerhetsavstånd till statlig väg. De flesta av synpunkterna har kunnat tillgodoses genom justeringar i planhandlingarna och kompletterande utredningar.

De allvarligaste synpunkterna är från länsstyrelsen, som i sitt granskningsyttrande meddelat att planen kan komma att prövas med avseende på påverkan på riksintresse för kommunikation och människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen hänvisar till trafikverkets yttrande. Trafikverket påpekar att det är viktigt att de lösningar, som åtgärdsvalsstudien för Södra Mellanstaden kommer fram till, genomförs och följs upp. Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstaden. ÅVS:en planeras vara klar tredje kvartalet 2017. ÅVS:en arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som identifieras i planarbetet, men inte kan åtgärdas inom ramen för detaljplanen, kommer föras in i arbetet med ÅVS:en för att komplettera med åtgärder på systemnivå. Angreppssättet är avstämt med

Länsstyrelsen och Trafikverket. En försäkran med stadens metod för att uppnå stadens trafikstrategi kommer undertecknas före planen antas.

Ett fördjupat samråd har även genomförts med trafikverket gällande byggande intill Västerleden och justeringar har genomförts med något minskad kvartermarks- och byggrättsgräns. Ett avtal kommer att slutas före planen antas som reglerar uppförandet av ett skyddsräcke samt hanterar frågan kring skilda dagvattenanläggningar. En analys av den trafikallsträng som planen förväntas generera är framtagen och planbeskrivningen är uppdaterad med den information som trafikverket efterfrågat.

Länsstyrelsens synpunkter kring människors hälsa och säkerhet har besvarats och hantearats genom en kompletterande miljöteknisk markundersökning samt genom att planbestämmelserna kring farligt gods justerats och besvarats i granskningsutlåtandet.

Synpunkter som inte kunnat tillgodoses finns från kulturnämnden, miljönämnden och park och naturnämnden. Kulturnämnden anser att detaljplanen bör justeras så att inga nya hus i den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla miljön kring stjärnhusen får överstiga tre till fyra våningar. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de mervärden som skapas av tillskottet av fler lägenheter i en del av staden med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik är större än den påverkan som sker på de kulturhistoriska värdena. Miljönämnden önskar en utredning kring störningar från bensinstationen i anslutning till planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte krävs en utredning då det mellan bränslepumparna och bebyggelsen ligger en servicebyggnad som fungerar som ett skydd och därmed avskärmar eventuell påverkan från strålkastarljus, buller och lukt. Park och naturnämnden önskar att område planläggs för bostadsnära park för att uppnå riktlinjerna i grönstrategin. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte det som genomförbart då den skulle hamna ovanpå ett garage. Utemiljön intill bostäderna kommer ske på kvartermarks i och utanför planområdet och förutsättningarna för detta anses goda.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker det upprättade förslaget till detaljplan.

2. Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB hänvisar till att deras tidigare yttrande från samrådsskedet och upplyser att det är viktigt att föranmälan av elanslutningen görs så tidigt som möjligt.

Göteborg Energi Fjärrvärme önskar att deras anläggning ska säkras med ledningsrätt. De begär planstöd i form av u-område för allmänna ledningar inom detaljplanen.

De påpekar att planen medger upplåtelse av komplementbyggnader där befintliga fjärrvärmeledningar ligger idag. Den fjärrvärmeledning som går in i området via parkeringsplatserna i planens nordvästra del måste flyttas om planen vinner laga kraft. Kostnader för att ersätta fjärrvärmeledningen samt merkostnader till följd av byggnationerna ska tas av exploitören. Avtal måste tecknas mellan exploitör och ledningsägare för att säkra ledningens placering i garaget. Vidare påtalas att en eventuell justering av marknivån i

planens östra del kan medföra negativ påverkan på befintliga fjärrvärmeledningar. Ledningarna måste beaktas vid höjdsättningen i projekteringsskedet. Exploatören ombeds skicka in fjärrvärmeförfrågan för samtliga byggnader och att kontakta sin säljare för vidare diskussion om anslutning och eventuella ledningsflyttar.

Göteborg Energi GothNet har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Information om föransökan har överlämnats till exploatören.

Inget u-område för fjärrvärmeledningar införs. Ledningarna är för den lokala försörjningen inom fastigheten och kan säkerställas genom avtal mellan exploatör och Göteborg energi.

Utbyggnader och flytt av fjärrvärmenät inom kvartersmark får hanteras mellan exploatör och Göteborg energi.

3. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inga synpunkter på förslaget eftersom parkeringen löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan anses tillräckligt omhändertagen.

4. Kretslopp och vatten

Ser ett behov av ändringar i planhandlingarna:

- Önskar ändra ”vanlig soppåse” till restavfall.
- Det bör finnas utrymme för fastighetsnära insamling av återvinningsmaterial i detaljplanen.
- Vidare påpekar de att behovet av ledningsflytt sydöst om Tynnered 1:17 inte nämns i planbeskrivningen. Det är cirka 50 meter dagvattenledning. Nytt läge för denna ledning anses lämpligt att utföra i ny GC-bana.
- Önskar de följande tillägg: "Flytt av ledning utmed Lergöksgatan är planerad att utföras med rörtryckning. Detta medför ett mindre ingrepp på gatumiljön än schaktning men för ändå med sig omfattande störningar på trafikflödet längs hela sträckan. Serviser och anslutande huvudledningar på den befintliga huvudledningen måste också anslutas till det nya läget. Kretslopp och vatten ska för samtliga åtgärder som utförs i syfte att flytta allmänna VA-ledningar på grund av exploatering hållas skadelösa."
- Önskar följande tillägg: "Dagvatten ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Dräneringsvatten behöver inte fördröjas men ska alltid anslutas till dagvattenledningen (får ej anslutas till spillvattenledningen)."
- Önskar följande tillägg: "Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborg stads hemsida.
- Vidare påpekas att det bör funderas kring om det behövs reserverad mark i plankartan för ny planerad översvämningssyta i det nordvästra området av detaljplanen.
- Vid infarten på Valthornsgatan måste grundläggningsnivån för ny bebyggelse, enligt skyfallsmodelleringen, säkerställas.

Kretslopp och vatten understryker också att planerad ledningsflytt längs Lergöksgatan anses som mycket komplex på grund av stadsmiljön samt djup och dimensioner på ledningarna, vilket medför en ökad risk för oplanerade kostnader och störningar vid utförandet.

Vidare anser Kretslopp och vatten att planhandlingarna måste kompletteras med en fungerande avfallslösning för både nya och befintliga hus. Föreslagen körväg för sopbil/kranbil är inte möjlig med nuvarande utformning med gångväg inne på bostadsgårdar. För att kranbilen ska kunna köra enligt förslaget behöver dimensionering och bärighetsklass för vägen ses över och bestämmelsen i plankartan ändras så att trafik tillåts.

Placering av avfallshanteringen måste ske där avfallsfordon kan hämta. Om avfallsfordon ska köra längs Speldosegatan behöver trafik vara tillåtet där. Vid tömning av underjordbehållare behöver kranbilen stå inom 5 meter från behållarna och ha 10 meters fri höjd. Underjordsbehållare ska placeras så att kranbilen inte behöver lyfta behållaren över cykelbana eller parkerade bilar. Dragvägen vid kärphantering får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmets mitt till soppilen. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploitören beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida för att säkerställa att arbetsmiljökraven uppfylls.

Kommentar:

Avfall: Justeringar angående restavfall har genomförts i planbeskrivningen.

Information om fastighetsnära insamling har överlämnats till exploitören.

Avfallshanteringen har efter granskningen stämts av med kretslopp och vatten. En ny avfallslösning presenteras i planbeskrivningen.

VA och dagvatten: Planbeskrivningen har justerats angående ledningsflyttar.

Texten har justerats under rubriken dagvatten och vatten och avlopp.

Översvämningsytor utanför planområdet kan inte regleras i detaljplanen. En förutsättning för att genomföra dagvattenåtgärderna är tillgång till marken. Exploitören äger marken där dagvattenhantering föreslås och har därmed rådighet över frågan. Den lösning som presenteras i dagvattenutredningen bedöms därför kunna genomföras och planeras att hanteras genom att en gemensamhetsanläggning med ändamålet dagvattenhantering bildas. Det kan även bli fråga om att bilda ett servitut.

Intill Valthornsgatan regleras lägsta nivån på färdigt golv genom en planbestämmelse om att "lågsta nivå färdigt golv mot Valthornsgatan ska vara minst +21,8 meter över nollplanet."

Nivån på cykelbanan som tidigare reglerade höjden till +21,5 justeras till +21,7 vilket underlättar en tillgänglig entré till byggnaden och samtidigt säkrar området från att svämmas över vid skyfall. En beskrivning av skyfallshanteringen har införts i planbeskrivningen.

5. Kulturnämnden

Anser inte att deras yttrande i samrådet blivit korrekt besvarat och vidhåller sina synpunkter om att detaljplanen bör justeras så att inga nya hus i den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla miljön kring stjärnhusen får överstiga tre till fyra våningar. Den nu föreslagna utbyggnaden anses rubba många av de inbyggda kvaliteterna i det befintliga området och balansen mellan närmiljön, ljusförhållanden och förtätningen i redan tätbebyggt område.

Kommentar:

Planområdet ligger nära Frölunda Torg och stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen, mot bakgrund av läget i staden, tål föreslagen exploateringsgrad. Den nya bebyggelsen är i huvudsak placerad på markparkering som omger stjärnhusbebyggelsen. Genom exploateringen kvarstår därmed gårdsmiljön mellan stjärnhusen. Kvalitén på gårdsmiljön förbättras genom planerade standardhöjningar och genom att den nya bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm. Närmiljön för de boende bedöms därför bli bättre.

I den solstudie som är genomförd är påverkan på ljusförhållandena för läget i staden godtagbar. Lägenheterna i de befintliga stjärnhusen är alla hörnlägenheter och har fönster åt två håll.

Bebyggelsens placering i huvudsak längs två sidor av stjärnhusen gör att de tre grupperna av stjärnhus kommer kvarstå och vara avläsbara i framtiden. För att uppnå en kontrastverkan mellan den nya bebyggelsen och den tillkommande finns planbestämmelser för punkthuset där fasadkulören ska kontrastera mot närliggande stjärnhus. En bestämmelse anger även att lamellbebyggelsen som omger området mot gatan ska ha kraftfulla jordfärger. Med dessa utformningsbestämmelser kommer stjärnhusen fortsatt kunna utläsas som en grupp. Exploateringen kan ses som ännu en årsring som tillförs staden.

Sammantaget bedöms de mervärden som skapas av tillskottet av fler lägenheter i en del av staden med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik vara större än den påverkan som sker på de kulturhistoriska värdena.

6. Lokalnämnden

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

7. Miljönämnden

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att deras synpunkter beaktas.

Deras synpunkt om ett resonemang kring den totala ljudmiljön i området kvarstår från samrådet.

Vidare påpekas att ytan på västra sidan av Lergöksgatan inte omfattats av markmiljöundersökningen och behöver inkluderas. Området ligger inom område med risk för föroreningar. De anser även att de kompletterande undersökningar som ska ske behöver omfatta provtagning av PCB som tidigare påträffats i området i halter i nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagning bör även göras av asfalterade ytor mellan befintliga bostadshus som kan beröras av ledningsdragningar eller andra liknande åtgärder eftersom det vid ledningsdragning 2015 påträffades tjärasfalt inom området.

Gällande dagvatten anses utredningen och planförslaget behöva kompletteras med motivering av val av utformningar för de olika delområdena, redovisa om det finns alternativ och/eller kompletterande åtgärder som gör att riktvärdena även för fosfor kan klaras helt eller i större utsträckning, och i så fall motivera varför dessa åtgärder inte valts samt motivera varför inte rening föreslås för all allmän platsmark. Området är enligt Kretslopp och vattens matris medelbelastad och leds till Stora ån som är en känslig recipient. Det innebär att en rening krävs och det krävs en anmälan om dagvattenanläggning till miljöförvaltningen.

Vidare anses planhandlingarna behöva kompletteras med en utredning gällande eventuella störningar i form av till exempel buller, strålkastarljus och lukt från befintlig bensinstation.

Slutligen påpekar Miljöförvaltningen att det finns förutsättningar för att klara miljökvalitetsmålet med uppbrutna höjder inom planområdet och beroende på hur bebyggelsen utvecklas på västra sidan av Lergöksgatan (till större delen utanför planområdet).

Kommentar:

Området är bullerstört av trafiken på Västerleden och Lergöksgatan. Genom att placera bebyggelsen utmed Lergöksgatan skapas en bullerdämpad sida mot gården. Gården är stor och bilfri vilket ger en utemiljö med låga bullervärden. Buller är behandlat i en bullerutredning och finns beskrivet i planbeskrivningen. Plankartan innehåller bestämmelser kring störningsskydd med avseende på buller. Genom bestämmelserna uppfylls gällande riktvärden. Någon mer utförlig beskrivning om den totala ljudmiljön bedöms därför inte vara nödvändig.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning är genomförd och avstämd med länsstyrelsen och miljöförvaltningen. Rekommendationerna i markmiljöundersökningen har införts i planbeskrivningen.

En reviderad dagvattenutredning är framtagen och biläggs antagandehandlingarna.

Bensinstationen är behandlad med avseende på risk. Mellan bränslepumparna och bebyggelsen ligger servicebyggnaden som fungerar som ett skydd och därmed avskärmar eventuell påverkan från strålkastarljus, buller och lukt. En utredning kring störningar från bensinstationen genomförs inte.

8. Park- och naturnämnden

Anser att deras synpunkter som framförts i samrådet inte har blivit tillräckligt tillgodosedda.

De påpekar att planområdet har mer än 300 meter till en bostadsnära park och att inga nya friytor för lek och rekreation planläggs. Park och natur förutsätter att befintliga gårdsrum på kvartersmark kan nyttjas även för de framtida boende. Hur sådant samutnyttjande kan lösas och hur man i så fall möter ett väsentligen ökat slitage på ytorna anses inte framgå av planförslaget.

Parkeringsgaraget som möjliggörs under gårdsytan bedöms medföra att minst 32 träd behöver tas ned, något som motsvarar nära hälften av alla träd inom gårdsytan. Förslaget möjliggör även för komplementbyggnader på två av tre befintliga närlekplatser. Möjliggörande av punkthuset innebär dessutom att en bollplan försvinner. Sammantaget anses detta medföra en betydande negativ påverkan på tillgången till friytor för lek och rekreation. Det är angeläget att friytor för lek och utomhusvistelse, främst för mindre barn, säkerställs inom kvartersmark.

Planförslaget innebär också att biotopskyddade alléer påverkas, en allé med hamlade vitpilar och två alléer med lönnar tas ned, totalt 58 träd. Dispensansökan har skickats till länsstyrelsen. För att planförslaget ska vara genomförbart måste dispensansökan godkännas av länsstyrelsen och villkorade kompensationsåtgärder ska vara säkerställda och genomförbara.

För att trädplanteringar ovanpå underjordiska garage ska möjliggöras önskas ett växtbäddsdjup på minst 1 meter.

Park och natur påpekar att solstudierna endast redovisar förhållandet under vårdagjämning.

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark i form av allmän plats gångväg som överförs till Park- och naturnämnden. Hur avgränsningen mellan gångstråken och omgivande kvartersmark ser ut behöver utredas närmare för att

få till rationella skötselytor och de ekonomiska konsekvenserna behöver beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Oro uttrycks för att förslaget parkeringshus väster om Lergöksgatan ska skapa en trång korridor för en strategiskt viktig gång- och cykelväg som korsar Västerleden och kopplar samman stadsdelarna Tynnered och Rud. Det påpekas att den smala passagen i kombination med en död fasad som vetter mot stråket kan ge upphov till att det upplevs som otryggt.

Sammantaget föreslår Park- och naturförvaltningen att följande ändringar genomförs i planförslaget:

- Säkerställ befintliga friytor för lek inom planområdet och utred hur behov av friytor för tillkommande bostäder kan tillgodoses.
- Studera alternativa parkeringslösningar i syfte att minimera påverkan på befintliga gårdsytor och möjliggöra bevarande av träd. Utred möjlighet att ta bort föreslagna markparkering i anslutning till Slottsbergsskolan.
- Föreskriv planterbart bjälklag med växtbäddsdjup på minst 1 meter för att träd som tas ned ska kunna återplanteras ovanpå underjordiska garage och få rätt förutsättningar för att kunna utvecklas.
- Planlägg allmän plats parkmark inom planområdet. Om en park på minst 0,2 hektar planläggs kommer bostadsnära park att nås inom riktavstånd i Stadens grönstrategi och sociotopvärden som mötesplats, lek och vila att rymmas. Park som är mindre än 0,2 hektar skulle kunna möjliggöra allmänt tillgänglig lekplats.
- Arbeta in förslag till kompensationsåtgärder i planhandlingen. För att planförslaget ska gå att genomföra måste dispens för nedtagning av alléer medges av länsstyrelsen och villkorade kompensationsåtgärder ska vara säkerställda och genomförbara.
- Utred avgränsningen mellan allmän plats gångväg och omgivande kvartersmark för att få till rationella skötselytor.
- Studera läge och utformning för förslaget parkeringshus väster om Lergöksgatan i syfte att motverka att gång- och cykelstråket mellan Rud och Tynnered upplevs som otryggt.

Kommentar:

Den parkmark som var föreslagen i samrådet utgick på grund av att parkytan inte nämnvärt bidrog till allmänhetens tillgång till bostadsnära park. Att 3d-fastighetsbilda en större yta bedömdes inte som genomförbart. Parkmarken ersattes istället av allmän plats GÅNGVÄG för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom bostadsområdet.

Grönstrategins riktlinjer kan inte helt uppfyllas då avståndet till bostadsnära park överstiger 300 meter för bebyggelsen i planens södra delar, dock ligger majoriteten av tillkommande bebyggelse inom 300 meter från en bostadsnära park. Det utrymme som finns mellan stjärnhusen är bilfritt och har en storlek som bedöms kunna rymma funktioner för lek och rekreation och kan på så vis kompensera för avståndet till bostadsnära park i planens södra delar. Ansvar för att skapa en god utemiljö hamnar inledningsvis på exploatören som även äger området mellan stjärnhusen. Exploatören planerar att genomföra en upprustning av utemiljön av gårdarna och för den framtida skötseln av gårdarna planeras en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas.

Befintliga träd som inte omfattas av biotopskydd hanteras inte i detaljplanen. En del av kompositionsträden kommer att hamna i gårdsmiljön.

Dispens från biotopskyddet har lämnats av länsstyrelsen.

Information om jorddjup översänds till exploatören. Inga trädplanteringar med biotopskyddade träd planeras ovan parkeringsgaragen och växtbäddsdjupet regleras därför inte i detaljplanen.

Solstudierna visar vår- och höstdagsjämning vilket är enligt stadens rutin.

Avstämningsmöte med park och natur har genomförts efter granskningen. Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark har diskuterats, ingen justering av plankartan genomförs.

Avståndet mellan p-huset och befintlig byggnad är 12,5 meter. Avståndet bedöms inte som trångt då det ska rymma en gång- och cykelväg. Exploateringen leder till att området blir mer befolkat och otryggheten kan därigenom motverkas av att fler rör sig i området.

- *Friytor för lek bedöms rymmas inom befintliga gårdsmiljöer.*
- *De parkeringslösningar som planen möjliggör kvarstår. Möjlighet till markparkering i anslutning till Slottsbergsskolan kvarstår.*
- *Ingen planbestämmelse kring jorddjup införs.*
- *Planområdet kommer inte utökas för att möjliggöra en allmän lekplats. Lek för närområdet kommer att få anordnas på gården/gårdarna.*
- *Biotopskyddsdispensens krav har arbetats in i planhandlingen.*
- *Avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark framgår av plankartan.*
- *Något alternativt läge för parkeringshuset bedöms inte finnas.*

9. Stadsdelsnämnden

Bedömer att Stadsbyggnadskontoret tagit hänsyn till deras synpunkter från samrådet och tillstyrker därmed detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Luftfartsverket

Har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen, men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser har inte analyserats, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

Kommentar:

Noteras, Swedavia har fått utskick i samband med samråd och granskning.

11. Lantmäterimyndigheten

Har följande synpunkter på planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor:

- Första meningen under ”Ledningsrätt” är inte anpassad för aktuell plan då det inte finns några befintliga ledningsrätter inom planområdet. Den andra meningen bör kompletteras med att allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt

samt tillägget att ledningsrätter endast kan bildas inom markerade u-områden på plankartan.

- Ta bort slutet på första meningen i avsnittet om ”Ansökan om lantmäteriförrättning” då det inte finns några befintliga ledningsrätter inom planområdet.
- Avsnittet om ”Fastighetsrättsliga konsekvenser” bör kompletteras med vilka fastigheter som kan behöva upplåta mark för gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt (samt ändamål för anläggningen eller ledningen, tex elkabel eller VA-ledning).

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver bearbetas med avseende på prövningsgrunderna riksintresse för kommunikation samt människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen kan således inte i nuläget utesluta att planen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att avvakta ett antagande av planen förrän dispensärendet från biotopskyddsbestämmelserna är avgjort.

Länsstyrelsen påpekar att kommunen bör beakta Trafikverkets yttrande i sin helhet, men väljer att lyfta fram några synpunkter särskilt. Bland annat påpekas att kommunen behöver respektera skyddszonen på minst 8 meters avstånd från påfartsrampen med avseende på byggrätten för parkeringshuset, samt att kommunen behöver se över dagvattenlösningen för parkeringshuset på det sätt som Trafikverket föreskriver och att avkörningsskyddets/skyddsräckets uppförande, av trafiksäkerhetsskäl, vid parkeringshuset behöver säkerställas.

Länsstyrelsen påpekar vidare att markföroreningarna ska vara utredda och riskbedömda innan antagande av planen. Detta är nödvändigt för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som krävs för att området ska bli lämpligt för planerad markanvändning. Det ska framgå av planbeskrivningen vilka saneringsåtgärder som ska genomföras och vad de kommer att omfatta.

Kommunen uppmanas införa planbestämmelser om att inom 40 meter från bensinstationen ska utrymning bort från bensinstationen vara möjlig samt att planbestämmelsen **m₃** (ventilationsåtgärd) ska gälla för all ny bebyggelse. Nu reglerar den endast byggrätten för P-huset med centrumändamål.

Länsstyrelsen saknar fortfarande en tydlig motivering i planhandlingen gällande varför MKN för vatten inte bedöms påverkas.

Vidare bör det framgå hur dagvattenhanteringen ska säkerställas genom exempelvis servitut. Länsstyrelsen anser att det inte framgår hur kommunen tänker hantera de konkreta förslag till åtgärder som ges i dagvattenutredningen och påpekar att det är viktigt att dessa frågor hanteras i det fortsatta arbetet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Slutligen påpekar Länsstyrelsen att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten, både permanent och temporärt, innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan

på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Dispens från biotopskyddet är lämnat av Länsstyrelsen. Plankarta och planbestämmelser har justerats för att tillgodose kraven för dispens vilket bl.a inbegriper krav på bestämmelser om trädrader.

Efter granskningen har ett fördjupat samråd genomförts med trafikverket där deras synpunkter från granskningsyttrandet diskuterats. Se kommentarer under trafikverkets yttrande.

Avkörningsskydd och trafikräcke kommer uppföras och regleras i avtal som tecknas mellan kommunen och trafikverket före detaljplanen antas.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning (MMU) är genomförd och är avstämmd med länsstyrelsen. Information och slutsatserna är införda i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen m_2 har kompletterats med att utrymning ska kunna ske mot gården.

Länsstyrelsens synpunkt om att "m₃ - ventilation ska riktas bortvänt från Västerleden" bör gälla för all ny bebyggelse har stämts av med COWI som upprättat riskutredningen. I riskutredningen har riskreduktionsåtgärden enbart räknats med inom 0-100 meter från Västerleden. Planbestämmelsen gäller för bebyggelsen inom 100 meter från Västerleden. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att det inte finns skäl att införa bestämmelsen för all ny bebyggelse.

Dagvattenutredningen är justerad och har uppdaterats med ett resonemang kring påverkan på MKN för vatten. Information kring detta är infört i planbeskrivningen.

En kompletterande dagvattenutredning är framtagen. Denna visar ett möjligt sätt att hantera dagvattnet i området. En stor del av hanteringen sker på mark utanför detaljplanen och kommer lösas genom gemensamhetsanläggning alternativt genom servitut.

Informationen om att bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet har överlämnats till exploatören.

13. Räddningstjänsten

Då justering gjorts i ärendet i enlighet med tidigare yttrande har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Noteras

14. Statens geotekniska institut

Då inga förändringar gjorts sedan samrådet som påverkar de geotekniska säkerhetsfrågorna har SGI inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras

15. Svenska kraftnät

Har inget att erinra mot upprättat förslag, men påpekar att det kan finnas regionnät invid aktuellt planområde och upplyser om att regionnätsägare bör höras.

Kommentar:

Noteras

16. Trafikverket

Påpekar att det är viktigt att de lösningar, som åtgärdsvalsstudien för Södra Mellanstan kommer fram till, genomförs och följs upp.

De anser vidare att staden ska redovisa hur antalet parkeringsplatser och planförslaget i sin helhet bidrar till en låg trafikalstring på statligt vägnät.

Vikten av att samtliga bostäder har ljuddämpad sida om 55 dBA påtalas och att där det inte är möjligt bör enbart mindre lägenheter om 35 kvm tillåtas. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av stadens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på staden. Vilka ingångsvärden som använts önskas redovisas för att bullerutredningen ska anses vara komplett.

Vidare påpekas att en skyddszon på minst 8 meter för påfartsrampen måste beaktas avseende byggrätten för parkeringshuset. Staden har med hjälp av prickmark säkerställt en viss skyddszon men inte redovisat storleken på den. Trafikverket anser att vägområdet ska vara planlagt som Väg/Genomfart alternativt ska plangränsen flyttas utanför vägområdet.

Trafikverket påpekar även att vägdiken endast är till för vägens avvattnings och att det inte är avsett för att ta emot vatten från andra verksamheter. Trafikverket anser att staden ska hitta en annan lösning för dagvatten från område 6 inom planområdet så att det inte påverkar vägens dike.

Slutligen påpekar Trafikverket att de inte kan utesluta att det behöver tecknas avtal för bevakande projektledare för byggnation av parkeringshuset, närmst statlig väg. Trafikverket anser att, av trafiksäkerhetsskäl, ska ett avkörningsskydd eller skyddsräcke anläggas vid parkeringshuset. Det bör börja vid den kommunala gatan Lergöksgatan och sträcka sig runt den södra sidan av parkeringshuset och upp längs påfarten till Västerleden. Trafikverket vill projektera och anlägga avkörningsskyddet men Staden bekostar det. Fördjupat samråd behövs i denna del mellan Trafikverket och Staden och ett avtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstan. ÅVS:en planeras vara klar tredje kvartalet 2017. ÅVS:en arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen är att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som identifieras i planarbetet, men inte kan åtgärdas inom ramen för detaljplanen, kommer föras in i arbetet med ÅVS:en för att komplettera med åtgärder på systemnivå. Angreppssättet är avstämt med Länsstyrelsen och Trafikverket. En försäkran med stadens metod för att uppnå stadens trafikstrategi kommer undertecknas innan planen antas.

Trafikkontoret har analyserat planförslaget och dess påverkan på Västerleden i ”Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för Bostad 2021 inom södra mellanstaden – Munspelsgatan”. Utredningen drar slutsatsen att detaljplanen för Munspelsgatan förväntas alstra få bilresor som väljer rutter via Söderleden eller Västerleden (90 - 150 resor per dag). Vidare bör beaktas att endast en liten del av dessa resor sker under den tid på dygnet när vägnätet är högt belastat. Enligt data från mätningar på Västerleden passerar 10 procent av trafiken under rusningstrafik vilket enbart blir 9 till 15 resor från planen.

Åtgärder som presenteras under i planbeskrivningen har möjlighet att reducera antalet alstrade bilresor från detaljplanen med cirka 21 procent. Det ger en alstring av bilresor per dygn på cirka 1185 stycken i jämförelse med dagens 1500 alstrade bilresor och målsättningen för år 2035 som är 900 bilresor.

Information om antal parkeringar har införts i planbeskrivningen. I detaljplanen möjliggörs för ett parkeringshus i ett läge intill påfarten till Västerleden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är en lämplig plats för ett parkeringshus. I detaljplanen har användningen P-parkering använts för att det ska kunna bildas en parkeringsanläggning som inte har koppling till enbart bostäderna i planen. Parkeringshuset skulle även kunna användas för pendelparkering eller för parkeringsköp för kommande exploateringar i närområdet.

Bullerutredningens ingångsvärden har införts i planbeskrivningen.

Ett fördjupat samråd har genomförts mellan staden och trafikverket 2017-01-16.

Trafikverket efterfrågade en skyddszon på 8 meter från påfartsrampen, denna har efter avstämning med Trafikverket justerats till 4 meter. Minskningen av avståndet kan uppnås genom ett skyddsräcke. Området närmast rampen läggs utanför detaljplanen genom att plangränsen flyttas. De närmaste 2 metrarna på kvartersmarken förses även med prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Dagvattenutredningen är reviderad och trafikverket kan inom zonen på 4 meter från väggkant anlägga ett vägdike. Ett ytterligare dike för kvartersmarkens behov kan anläggas inom den prickmark på 2 meter som omgärdar p-huset.

Behov av skyddsräcke och tät barriär regleras i avtal som tecknas före detaljplanen antas.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

17. Klara Norra Fastigheter AB, Tynnered 1:17

Har inga synpunkter på planförslaget förutsatt att de får skälig ersättning för markintranget.

Kommentar:

Noteras, synpunkten har överlämnats till fastighetskontoret som hanterar markförhandlingar för staden.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

18. Boende på Speldosegatan 8

Anser att föreslagna hus inte är tillräckligt tilltalande och motsäger sig föreslagen bebyggelse.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar byggrätter och i viss utsträckning utformningen, den slutliga gestaltningen och utformning kommer att hanteras i bygglovet.

Övriga

19. Vattenfall

Har inget att erinra mot föreslagen detaljplan då de inte har några anläggningar i området.

Revideringar

Planförslaget har utöver redaktionella justeringar reviderats. Revideringen innebär att:

- Avfallshanteringen har setts över och information kring detta har införts i planbeskrivningen.
- En beskrivning av skyfallshanteringen har införts i planbeskrivningen och en planbestämmelse har införts om att: ”m4 - lägsta nivå på färdigt i byggnadsdel golv mot Valthornsgatan ska vara minst +21,8 över angivet nollplan.” Nivån på cykelbanan intill området justeras upp med 2 decimeter till +21,7.
- En kompletterande miljöteknisk markundersökning är genomförd och rekommendationerna har införts i planbeskrivningen. Utredningen biläggs antagandehandlingarna.
- En reviderad dagvattenutredning är framtagen och biläggs antagandehandlingarna.
- Dispens från biotopskyddet gällande alléer är lämnat av länsstyrelsen och dispensens krav har arbetats in i plankartan och planbeskrivning. ”trädrad” är inlagt på Munspelsgatan och på kvartersmarken har bestämmelsen ”n₂-trädrad ska finnas” och ”a₁-marklov krävs för fällning av träd” införts.
- Planbestämmelsen m₂ har kompletterats med: ”utrymning ska kunna ske mot gården.”
- Ett resonemang kring påverkan på MKN för vatten är infört i planbeskrivningen.
- En utredning som beskriver planens förväntade trafikallsträng och antal fordon som förväntas belasta Västerleden till följd av exploateringen är framtagen och bilägga antagandehandlingarna.
- Information om antal parkeringar har införts i planbeskrivningen.
- Bullerutredningens ingångsvärden har införts i planbeskrivningen.
- Ett fördjupat samråd har genomförts mellan staden och trafikverket 2017-01-16. Plangränsen flyttas så att trafikverket erhåller en skyddszon på 4 meter.
- Avkörningsskydd och trafikräcke kommer att uppföras och regleras avtal som tecknas mellan kommunen och trafikverket före detaljplanen antas.

Under granskningen har det även inkommit synpunkter från exploatör och bygglovs-handläggare som föranlett justeringar av planhandlingarna. Stadsbyggnadskontorets kommentar till justeringen i *kursivt*:

n₁. bestämmelsen kompletteras med att ”planterbart bjälklag får överbygga ramp.”

Då ett planterbart bjälklag skapar en anläggning som är att betrakta som byggnad strider det mot prickmarken som även finns på samma yta, planens syfte har varit att rampen ska kunna överdäckas och justeringen ska ses som ett förtydligande så att ett planterbart bjälklag inte blir planstridigt.

Sammanslagning av **e₂-50** och **e₂-100** vid punkthuset till **e₃-150**.

Justeringen ger en friare möjlighet för exploatören att disponera ytorna omkring punkthuset. Den totala byggrätten för komplementbyggnader ökar inte.

Gränsen för (**P₁**)- parkering i underjordiskt garage som underbygger allmän plats, flyttas söder ut och inkluderar en större del av gångvägen.

Justeringen möjliggör för att det underjordiska garaget kan utformas på ett friare sätt. Bedömningen är att justeringen är mindre och inte ger någon påverkan på hur området kan upplevas i framtiden.

Förstoring av **GATA (P)**

Denna justering i plankartan är ett förtydligande då den är svårläst i analog form och presenteras i skala 1:200 med bättre läsbarhet.

C₁-Centrumändamål endast i bottenvåning ska utgöra minst 2000 m² i byggnadsarea. Justeras så att den istället anger att ”centrumändamål ska finnas längs Lergökskatan till ett djup om minst 6 meter.”

Bestämmelsen om 2000 m² är anpassad till att det är en livsmedelsbutik som etablerar sig på ytan. Genom justeringen skapas en frihet för att även möjliggöra för verksamheter som inte kräver samma djup. Justeringen ligger i linje med syftet bakom bestämmelsen som avser att skapa liv och rörelse längs Lergökskatan.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringarna. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Hamn AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Luftfartsverket

Polismyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Fortum
Handikappfören. Samarbetsorgan



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-12-07

Diarienummer
402-38782-2016

Sida
1(4)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder vid Munspelsgatan inom stadsdelen Rud Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 16-08-30 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver bearbetas med avseende på prövningsgrunderna riksintresse för kommunikation samt människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen kan således inte i nuläget utesluta att planen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Den dispens från biotopskyddsbestämmelserna som sökts kopplad till planen kan komma att förenas med villkor om skyddsbestämmelser i planen för de trädrader som efter utbyggnaden inte uppfyller kriterierna för att utgöra ett biotopskyddat objekt. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att avvakta ett antagande av planen förrän dispensärendet är avgjort.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Frågor som berör riksintresse för kommunikation samt människors hälsa och säkerhet behöver dock förtydligas enligt nedan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Riksintresse för kommunikation

Planområdet är beläget ca 25 meter norr om riksintresset väg E6.20 Västerleden samt i direkt anslutning till Tynneredsmotet. Trafikverket har yttrat sig (2016-12-02) och yttrandet bifogas här i sin helhet. Kommunen bör beakta Trafikverkets yttrande i sin helhet, men Länsstyrelsen vill särskilt

Postadress: 403 40 Göteborg	Besöksadress: Södra Hamngatan 3	Telefon/Fax: 010-224 40 00 (vxl)	Webbadress: www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se
--------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	--

lyfta fram ett par frågor som behöver förtydligas/ändras för att planen inte ska riskera överprövning om den antas. Kommunen behöver respektera skyddszonen på minst 8 meters avstånd från påfartsrampen med avseende på byggrätten för parkeringshuset. Vilket avstånd kommunen har tänkt sig framgår inte av planbeskrivningen och både Trafikverket och Länsstyrelsen tolkar plankartan som om avståndet är mindre än 8 meter på ett par platser. Vidare behöver kommunen se över dagvattenlösningen för parkeringshuset på det sätt som Trafikverket föreskriver liksom att avkörningsskyddets/skyddsräckets uppförande, av trafiksäkerhetsskäl, vid parkeringshuset behöver säkerställas.

Människors hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det är kartlagt att de finns föroreningar i området och länsstyrelsen delar stadens syn på att kompletterande provtagningar krävs för att ytterligare ringa in och avgränsa föroreningarna inför ett saneringsarbete. Markföroreningarna ska vara utredda och riskbedömda innan antagande av planen. Detta är nödvändigt för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som krävs för att området ska bli lämpligt för planerad markanvändning. Det ska framgå av planbeskrivningen vilka saneringsåtgärder som ska genomföras och vad de kommer att omfatta. I plankartan framgår att sanering av förorenade massor ska ske innan startbesked, vilket Länsstyrelsen ser positivt på.

Farligt gods

Planförslaget har justerats utifrån Länsstyrelsens tidigare synpunkter, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Dock har kommunen missat att införa planbestämmelser om att inom 40 meter från bensinstationen ska utrymning bort från bensinstationen vara möjlig samt att planbestämmelsen m₃ (ventilationsåtgärd) ska gälla för all ny bebyggelse. Nu reglerar den endast byggrätten för P-huset med centrumändamål. Kommunen har kommenterat i samrådsredogörelsen att dessa regleringar ska finnas för ny bebyggelse. Detta behöver justeras på plankartan.

Råd enligt 2 kap PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

En utredning som innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten har tagits fram vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Dock saknas i planhandlingen fortfarande en tydlig motivering gällande varför MKN för vatten inte bedöms påverkas. Dagvattenutredningens slutsatser kan användas för att skriva en sådan motivering.

Vattenfrågor – dagvatten och översvämning

Dagvattenutredningen föreslår anläggningar utanför planområdet. Det står att dagvattenhanteringen ska ske i samverkan med de områden inom Rud

8:10 som inte omfattas av den nya detaljplanen. Det bör framgå i planhandlingen hur detta ska säkerställas, exempelvis med servitut.

I dagvattenutredning hanteras även skyfallsfrågan. Det rekommenderas i sammanfattningen av utredningen att vägar runt planområdet sluttar så att vattnet kan rinna fritt bort från bebyggelsen och att inmergårdar höjdsätts så att vatten inte orsakar skador på byggnader vid extrema regn.

I utredningen finns mer utförlig beskrivning kring åtgärdsförslag för att hantera skyfall: En lokal lågpunkt finns vid korsningen Tamburingatan/Valthornsgatan och för att undvika översvämningar av byggnader i denna del av området så behöver markytan vid planerade bostadshus att höjas. Förslagsvis anläggs ett kantstöd längs delar av Valthornsgatan för att förhindra att vatten rinner in i området vid skyfall. I dagvattenutredningen föreslås också en multifunktionell yta anläggas i nordvästra delen av planområdet som tillåts översvämmas vid skyfall. En dagvattendamm föreslås mitt i planområdet vilken med fördel kan utformas för att fördröja ytligt rinnande vatten från skyfall.

Det framgår som sagt inte hur kommunen tänker hantera de konkreta förslag till åtgärder som ges i dagvattenutredningen som nämns ovan. Länsstyrelsen anser det viktigt att dessa frågor hanteras i det fortsatta arbetet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Sammanlagt 58 biotopskyddade alléträd berörs av detaljplaneförslaget. Två lönn-alléer och en vitpilsallé. Ansökan om dispens från de generella biotopskyddsbestämmelserna har skickats in till länsstyrelsen av Fastighets AB Balder (dnr 521-14152-2016). Sökanden har i komplettering till ansökan visat att ett bevarande av vitpilsallén med 18 träd skulle innebära att 30 procent av bostäderna inom planområdet inte kan byggas på grund av att det inte går att klara Göteborgs Stads parkeringsnorm utan att ta ned allén. Vidare har sökanden kommit in med förslag på kompensationsplanteringar för de borttagna träden. För den trädrad som tas bort längs med Lergöksgatan (27 lönnar) finns två alternativ för kompensationsplantering.

Träd som står i omedelbar anslutning till byggnader omfattas av ett undantag från förbudet i biotopskyddsbestämmelserna (8 § FOM). De 8 träd som ska planteras som kompensation längs med Munspelsgatan liksom träden som beskrivs i alternativ 1 och 2 riskerar att hamna så nära huskropparna att de nya träden saknar formellt skydd enligt biotopskyddsbestämmelserna. För att säkra att den utförda kompensationen

förblir skyddad bör dessa planteringar förses med planbestämmelse ”trädrad ska finnas” och ”marklov krävs för ta ned träd”.

Grundvatten

Länsstyrelsen upplyser, eftersom underjordiska garage planeras, om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten både permanent och temporärt innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Detta beslut har fattats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydd-, samhälls- och vattenavdelningen /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför nammunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-12-02

Kopia till:

Trafikverket
SGI

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Helena Ireesson
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson
Samhällsavdelningen, Patrik Jansson
Vattenavdelningen, Mikael Adrian